



## **Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand 17.10.2023

**Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Südlich der Stauseestraße“ mit  
Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Gemarkung Schillinghof – Flur 7**



## Inhalt

1	Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.1	Erfordernis der Planaufstellung .....	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	4
2	Beschreibung des Plangebiets .....	6
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets .....	7
2.3	Verkehrsanbindung .....	7
2.4	Ver- und Entsorgung .....	7
2.5	Baugrund, Altlasten .....	7
3	Übergeordnete Planungen/ bestehende Rechtsverhältnisse .....	8
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	8
3.2	Flächennutzungsplan .....	9
3.3	Änderung der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung .....	10
3.3	Bestehende Bebauungspläne/Planungsrecht.....	13
3.4	Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.....	13
4	Prüfung alternativer Lösungen .....	13
5	Planerische Konzeption.....	15
5.1	Städtebauliche Konzeption.....	15
5.2	Geplante Erschließung und Verkehr.....	15
6	Umweltprüfung/ Naturschutz- und Landschaftspflege - Zusammenfassung.....	16
6.1	Umweltprüfung .....	16
6.2	Bestand / Ausgangssituation .....	16
6.3	Wirkfaktoren: .....	19
6.4	Übersicht Umweltfachliche Maßnahmen .....	19
6.5	Auswirkungen des Vorhabens .....	19
6.6	Eingriffs- Ausgleichsbilanz .....	22
7	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	27
7.1	Einbeziehung von Außenbereichsflächen .....	27
7.2	Art der baulichen Nutzung .....	27
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	27
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstückflächen, Stellung baulicher Anlagen .....	28
7.5	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	28
7.6	Flächensparsame Erweiterung .....	28
7.7	Prüfung der Hochwassergefahrenkarten .....	28



7.8 Erdmassenausgleich .....	28
8 Örtliche Bauvorschriften .....	30
8.1 Dachform, -neigung und -farbe.....	30
8.2 Äußere Gestaltung des Gebäudes, Begrünung .....	30
8.3 Einfriedungen .....	30
9 Planverwirklichung .....	31
10 Gutachterliche Grundlagen der Planung .....	31



# 1 Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus den Bau- und Erweiterungsplänen der Firma Eisemann im Teilort Schillinghof für einen Teilbereich südlich der Stauseestraße, die bereits seit längeren vorliegen. Für diese Erweiterungsplanung ist kein entsprechendes Baurecht vorhanden. Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und in diesem Zug die vorhandenen Konflikte mit dem Landschaftsschutzgebiet und dem raumordnerischen Ziel des Regionalen Grünzugs zu lösen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 einstimmig den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Im Planungsverlauf wurde das Gebiet in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der östliche Teil, der die Erweiterung der bestehenden Bushalle mit Waschanlage und Parkplätze für die Angestellten enthält ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Der westliche Teil, der das zukünftige Wohnhaus für einen der Eigentümer enthält wird als Mischgebiet festgesetzt.

## 1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke sind die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben, um die Sicherung der Arbeitsplätze vor Ort zu gewährleisten. hinaus soll die Wirtschaft mit der Entwicklung der Firma Eisemann Reisen als Mobilitätsdienstleister in der Region gefördert werden. Das Betriebsgelände der Firma stammt aus den 1980er Jahren. Durch die gute strategische Lage und den langjährigen Standort des Unternehmens in Kaisersbach möchte und kann das Unternehmen seinen Standort nicht verlagern.

Der Bestand des Busunternehmens in seiner Einheit mit Bushalle, Hofffläche und Reparaturhalle mit DG-Wohnung des Senior-Eigentümers im Regionalen Grünzug hat Bestandsschutz und wurde mit der Baugenehmigung vom 19.10.1979 für das Bauvorhaben eine Ausnahme nach § 31 Naturschutzgesetz i.V. § 7 LSchVO erteilt. Erweiterungen sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung nach Festlegung des raumordnerischen Zieles des Regionalen Grünzugs (Platz 3.1.1 (3) Satz 3) möglich.

Daher plant das Unternehmen am aktuellen Standort in Kaisersbach im Ortsteil Schillinghof eine dringend notwendige Erweiterung der bestehenden Halle für die Unterbringung der Busse, den Bau einer Waschstraße und die Erstellung notwendiger Stellplätze, sowie Wohnraum für einen der Eigentümer.

Hierbei handelt es sich um die Erweiterung des Bestandes im Rahmen der bisherigen Ausprägung, die sich ideal in die Landschaft einfügt und im Bestand optimal genutzt wird, da eine geringere Flächenversiegelung am aktuellen Standort besteht, als durch einen Neubau an anderer Stelle. Des Weiteren ist ein guter Ausgleich, eine Verringerung der Gefahrensituation auf dem Bestandsgelände und geordnete Verhältnisse mit einem geringen Puffer für zukünftige Entwicklungen vor Ort möglich. Darüber hinaus wurden bereits im Vorfeld Standortalternativen in der Gemeinde Kaisersbach geprüft. Ergebnis dieser Prüfung ist das im aktuellen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft VVG Welzheim/ Kaisersbach vom 24.03.1994 weder im Ortsteil Schillinghof, noch auf der gesamten Gemarkung Flächen für Misch- oder Gewerbeflächen vorhanden sind. Auch eine Entwicklung auf die nördliche Seite der Kreisstraße 1892 ist nicht möglich, da sich diese Fläche bis zu einem schmalen Streifen entlang der Kreisstraße bereits auf der

Gemeinde Kaisersbach

Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof - Südlich der Staaseestraße“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften



Gemarkung der Nachbarkommune Alfdorf befindet und hier zukünftig ein Fuß- und Radweg geplant ist.

Der gesamte Weiler Schillinghof liegt im Regionalen Grünzug.

Da die Erweiterungsfläche noch nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, soll nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof-Südlich der Staaseestraße“ zeitnah auch der Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst werden.



## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand der Gemeinde Kaisersbach im Teilort Schillinghof. Das Gebiet, bzw. Teile des Gebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet 1.19.001 Gebiete - nördl. und östl. Welzheim für dessen Änderung aktuell ein Verfahren läuft und umfasst 1,15 ha.

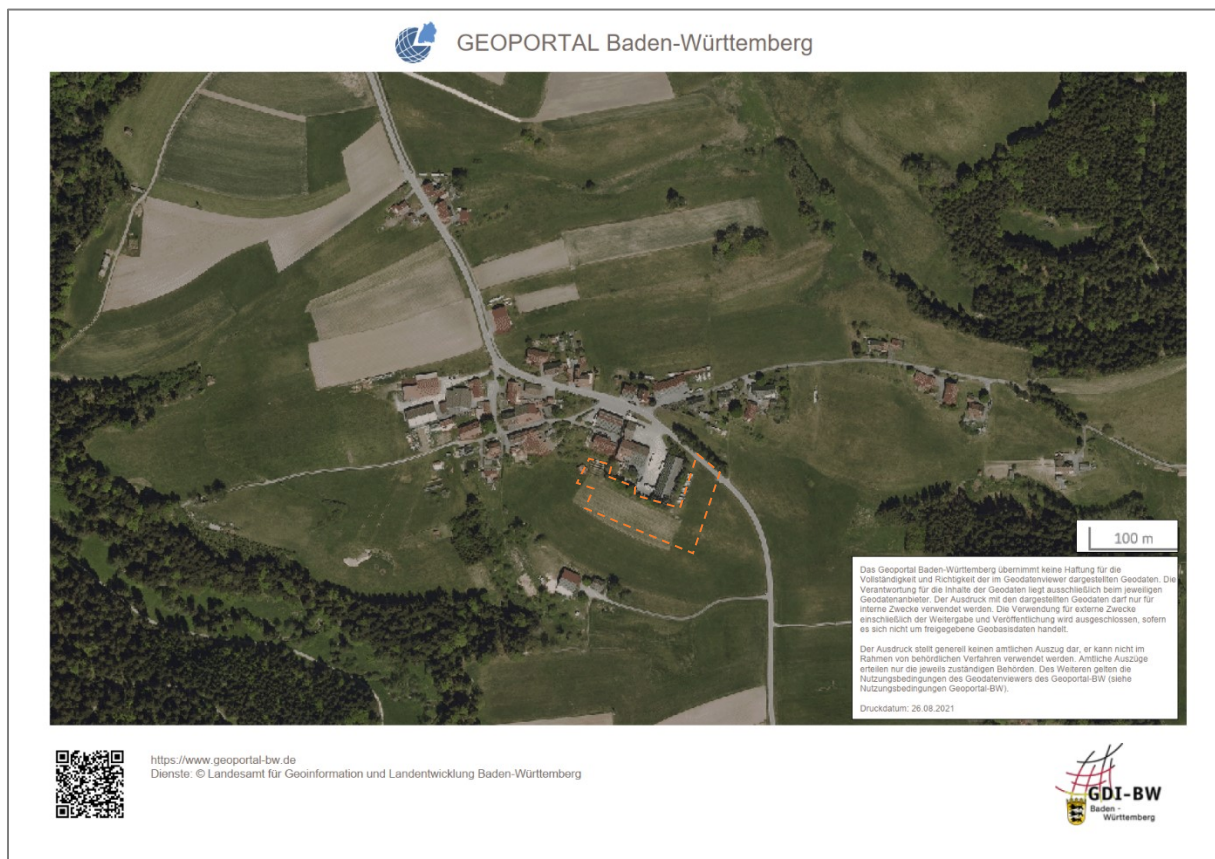


Abbildung 1 Lage des Plangebiets (orange gestrichelt Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Luftbild: Geoportal BW)

- Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (MI) und ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist erforderlich (sh. Kapitel 5.4).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Erschließung Staaseestraße (Flurstück Nr. 80/1)

Im Osten: durch das Flurstück mit Nr. 52/1

Im Süden: durch Teilflächen der Flurstücke mit Nr. 52/2 und 52/1

Im Westen: durch das Flurstück mit Nr. 53/2, 54, 54/4, 54/1 und Teilstücke des Flurstücks mit Nr. 53/1 und 52/2

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs sind aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.



## 2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich in südöstlicher Ortsrandlage. Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets weist eine sehr heterogene Struktur hinsichtlich der Nutzungen und Bebauungsstrukturen auf. Die Nutzung im Norden und Westen sowie im Nordosten ist hauptsächlich durch eine Wohnnutzung, ehemalige landwirtschaftliche Betriebe sowie einer Metzgerei gekennzeichnet. Die Bebauungsstruktur ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen gekennzeichnet.

## 2.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird bereits durch die Stauseestraße erschlossen. Dies stellt die einzige Haupteinschließung des Gebiets dar. Das Gebiet ist über die Buslinie 251 an die Ortsmitte Rudersberg und den Bahnhof angebunden. Über die Buslinie 256 an die Stadt Schorndorf und über die Buslinie 257 an die Stadt Welzheim.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser soll für die Waschanlage genutzt werden. Darüber hinaus soll eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich im Plangebiet erfolgen, sofern die örtlichen Gegebenheiten dies ermöglichen. Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist mittels Zisterne als Brauchwasser zu sammeln. Das Restwasser bzw. Niederschlag aus Starkregenereignissen wird zur Versickerung geleitet. Die Versickerung auf dem Grundstück soll mit Mulden entlang der Stellplatzflächen erfolgen und über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zum Entwässerungsgraben (OFW-Graben) verfügen. Das Schmutzwasser im Bereich der bestehenden und neuen Halle wird im bestehenden Ölabscheider und im neu geplanten Ölabscheider in der neuen Halle gesammelt und das gereinigte Wasser gedrosselt dem Entwässerungsgraben zugeführt. Das Schmutzwasser, bzw. Abwasser des bestehenden Wohnhauses und des neu geplanten Wohnhauses werden über die bestehende Kleinkläranlage, die entsprechend vergrößert wird, auf dem Flurstück 54/4 biologisch gereinigt und dann dem Entwässerungsgraben zugeführt.

## 2.5 Baugrund, Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet.



### 3 Übergeordnete Planungen/ bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Gemeinde Kaisersbach (2.443 EW) gehört zum Rems-Murr-Kreis, Verband Region Stuttgart, Regierungsbezirk Stuttgart. Sie gehört zum Mittelbereich der Stadt Welzheim. Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 liegt die Gemeinde nördlich der Landesentwicklungsachse Stuttgart/Schorndorf im Ländlichen Raum im engeren Sinne im Mittelbereich Schorndorf. Laut Karte 4 „Überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume, liegt die Gemeinde zu großen Teilen sowohl in einem Waldgebiet als auch in einem Gebiet mit überdurchschnittlicher Dichte schutzwürdiger Biotope oder überdurchschnittlichem Vorkommen landesweit gefährdeter Arten.

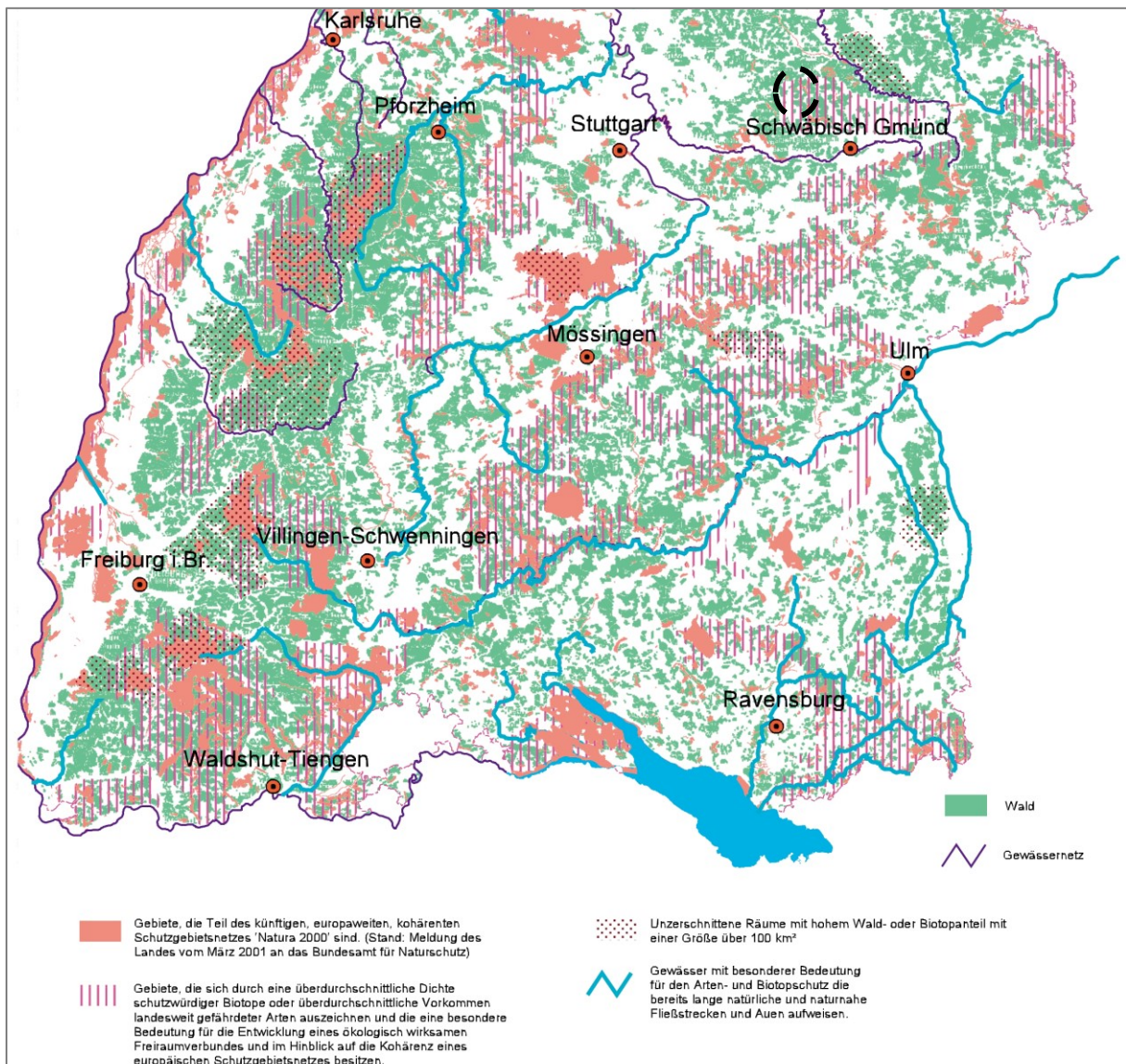


Abbildung 2 Karte 4 LEP 2002





Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Regionalen Grünzug und im Landschaftsschutzgebiet. Bei der Anwendung des Regionalplans nimmt die Raumnutzungskarte eine zentrale Rolle ein. Im vorgegebenen rechtlich verbindlichen Maßstab von 1:50.000 werden die raumbezogenen Ziele und Grundsätze mit Symbolen und Schraffuren gebietsscharf – nicht jedoch parzellenscharf – dargestellt. Bei der Umsetzung in den Maßstab der Bauleitplanung eröffnet dies einen gewissen Ausformungsspielraum.

Daher muss das Vorhaben in Einklang mit beiden übergeordneten Planungen gebracht werden. Dies erfolgt aktuell bereits durch einen Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzgebiet Verordnung. Bezüglich des Regionalen Grünzugs, der fast die ganze Gemarkung Kaisersbach überdeckt, wurde bereits in der Vergangenheit der bestehende Betrieb des Busunternehmens von den landschaftsschutzrechtlichen Vorgaben befreit. Daher handelt es sich bei der Erweiterung des bestehenden Betriebs lediglich um eine geringfügige Ausformung.

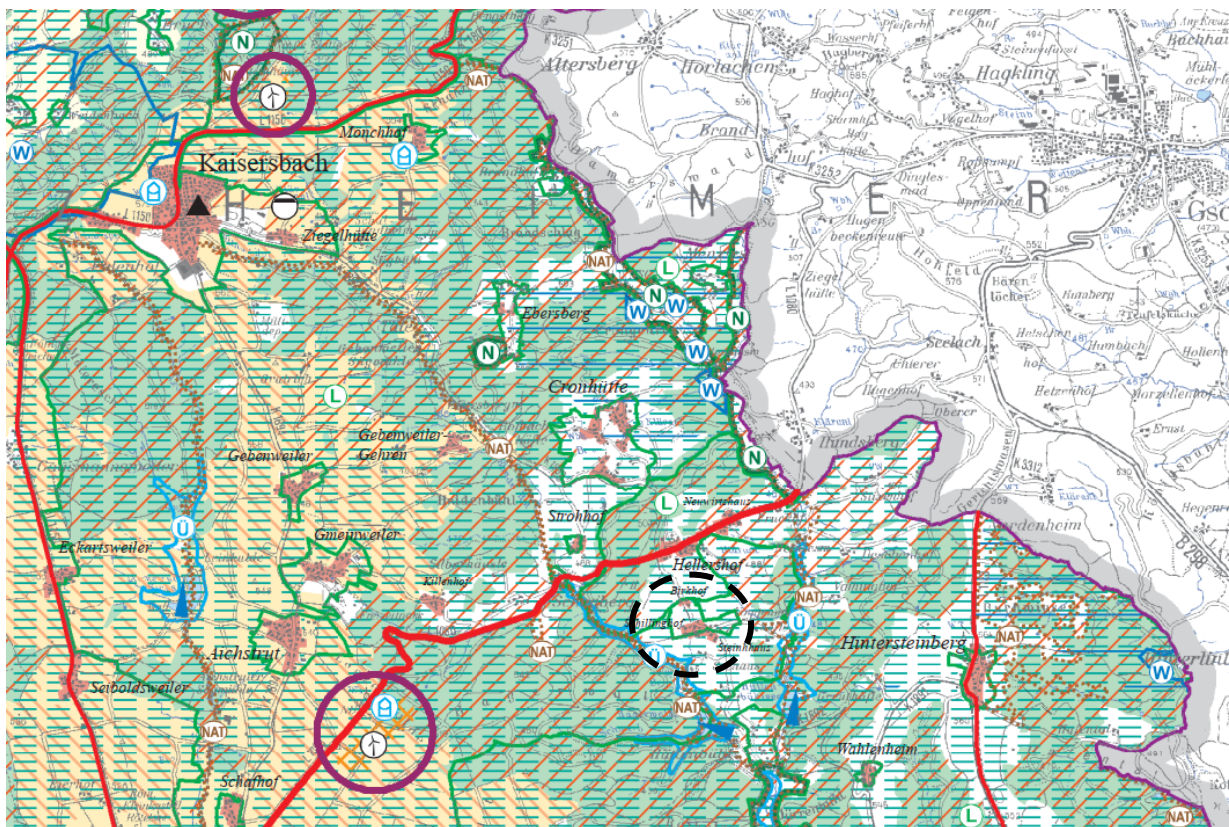


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan mit Markierung Schillinghof, Verband Region Stuttgart

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der vom Landratsamt Rems-Murr genehmigte Flächennutzungsplan 2005 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Fläche vor. Im Zuge des Bebauungsplans wird die bestehende Mischgebietsfläche (MI) im FNP im Rahmen eines Parallelverfahrens nach Südosten um eine Misch-, als auch Gewerbegebietsfläche erweitert. Der Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof - südlich der Stauseestraße“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

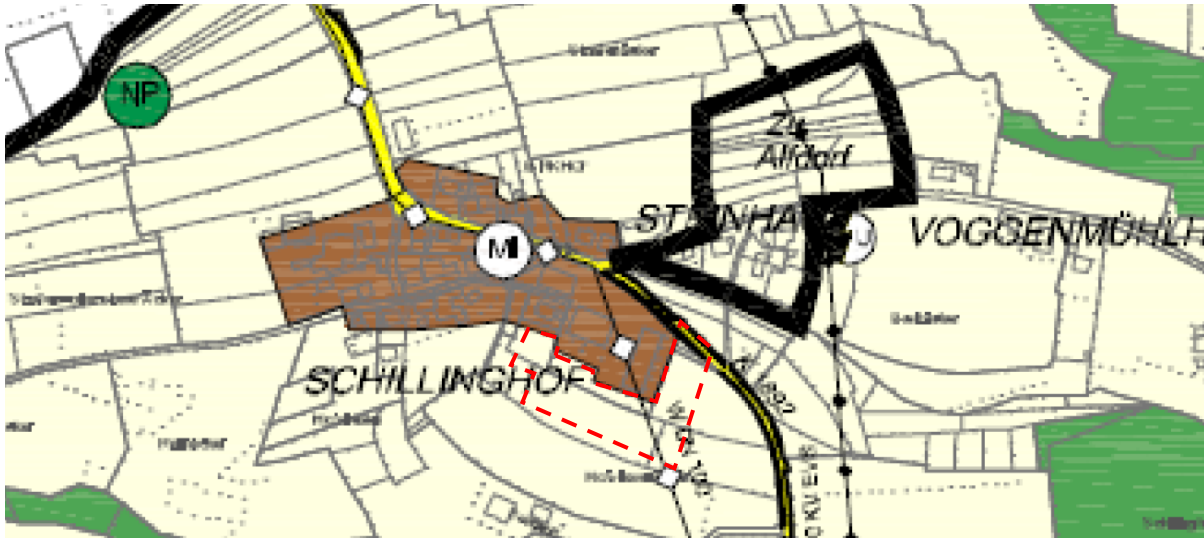


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Mischgebiet „Schillinghof - südlich der Stauseestraße“, Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/ Kaisersbach

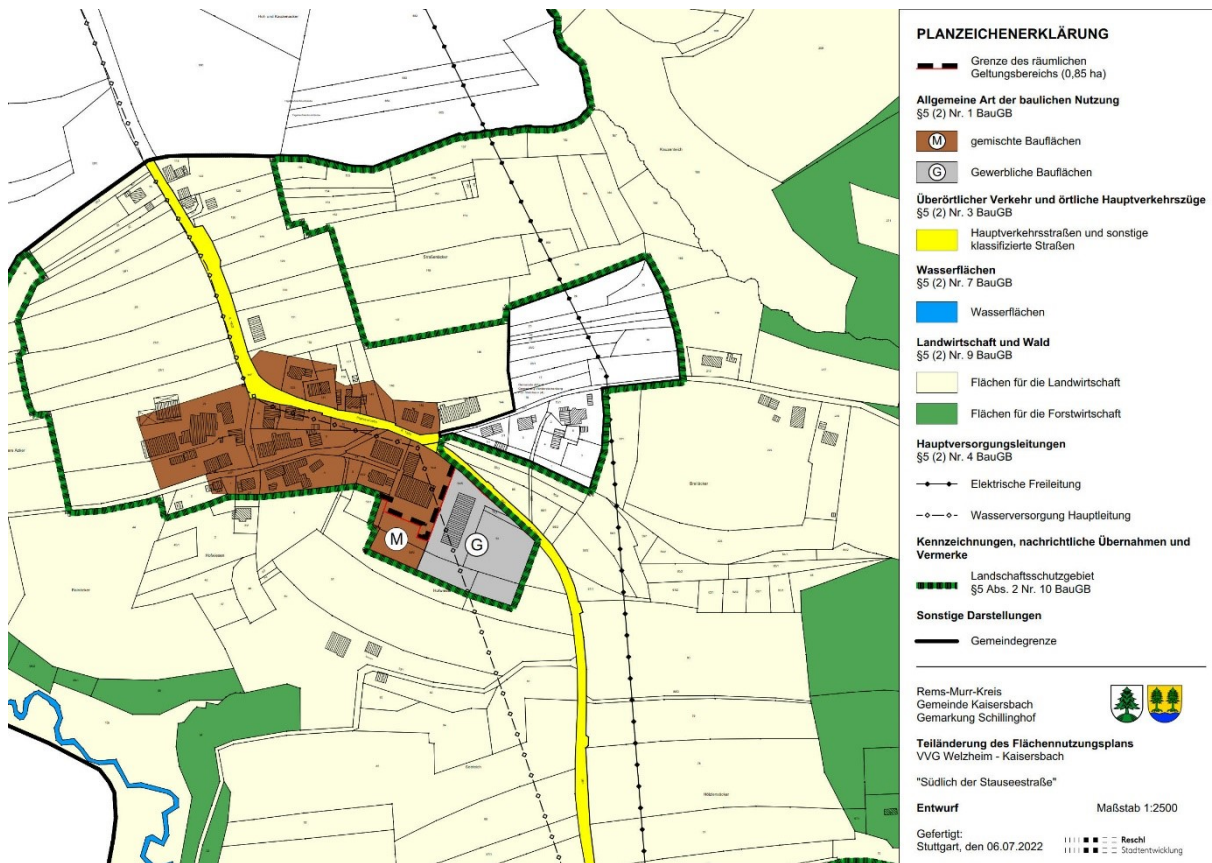


Abbildung 5 Entwurf Teiländerung des Flächennutzungsplans Stand 06.07.2022

### 3.3 Änderung der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung

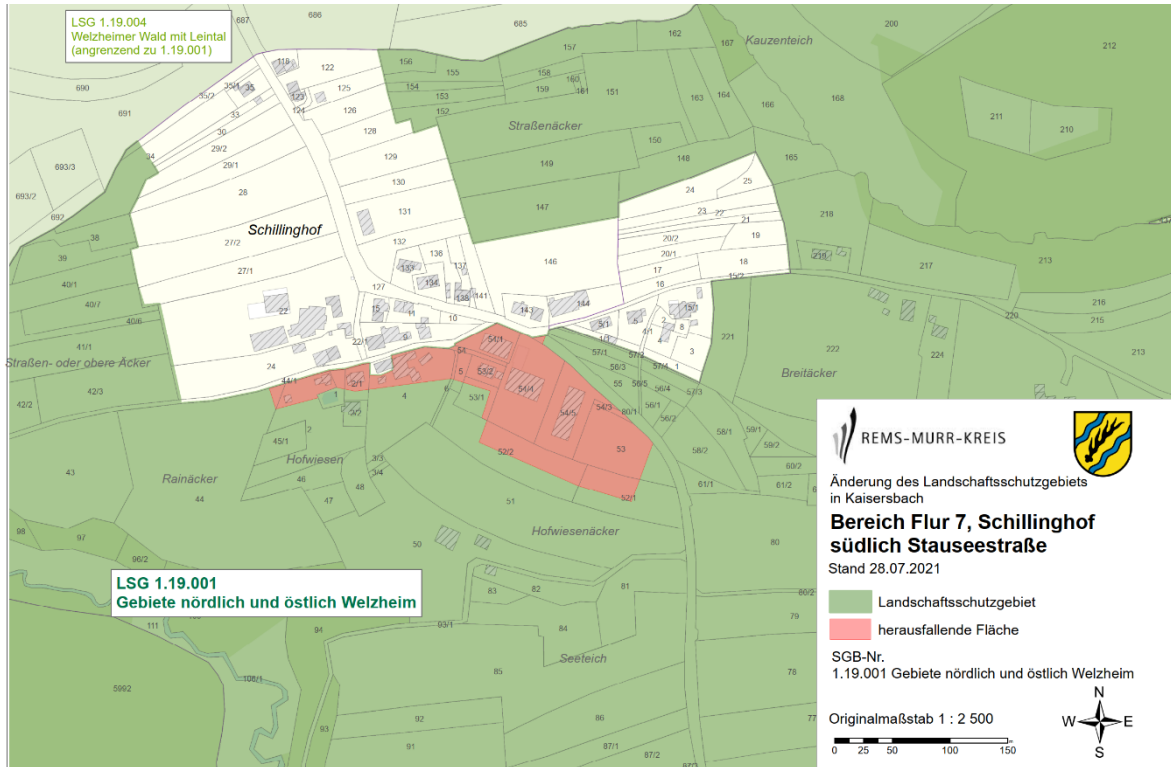
Mit dem Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung 1.19.001 – nördlich und östlich Welzheim im Bereich der Gemeinde Kaisersbach, Ortsteil Schillinghof/Birkhof liegt die planerische Basis gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für den zu erstellenden Bebauungsplan

Gemeinde Kaisersbach  
 Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof - Südlich der Stauseestraße“  
 mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

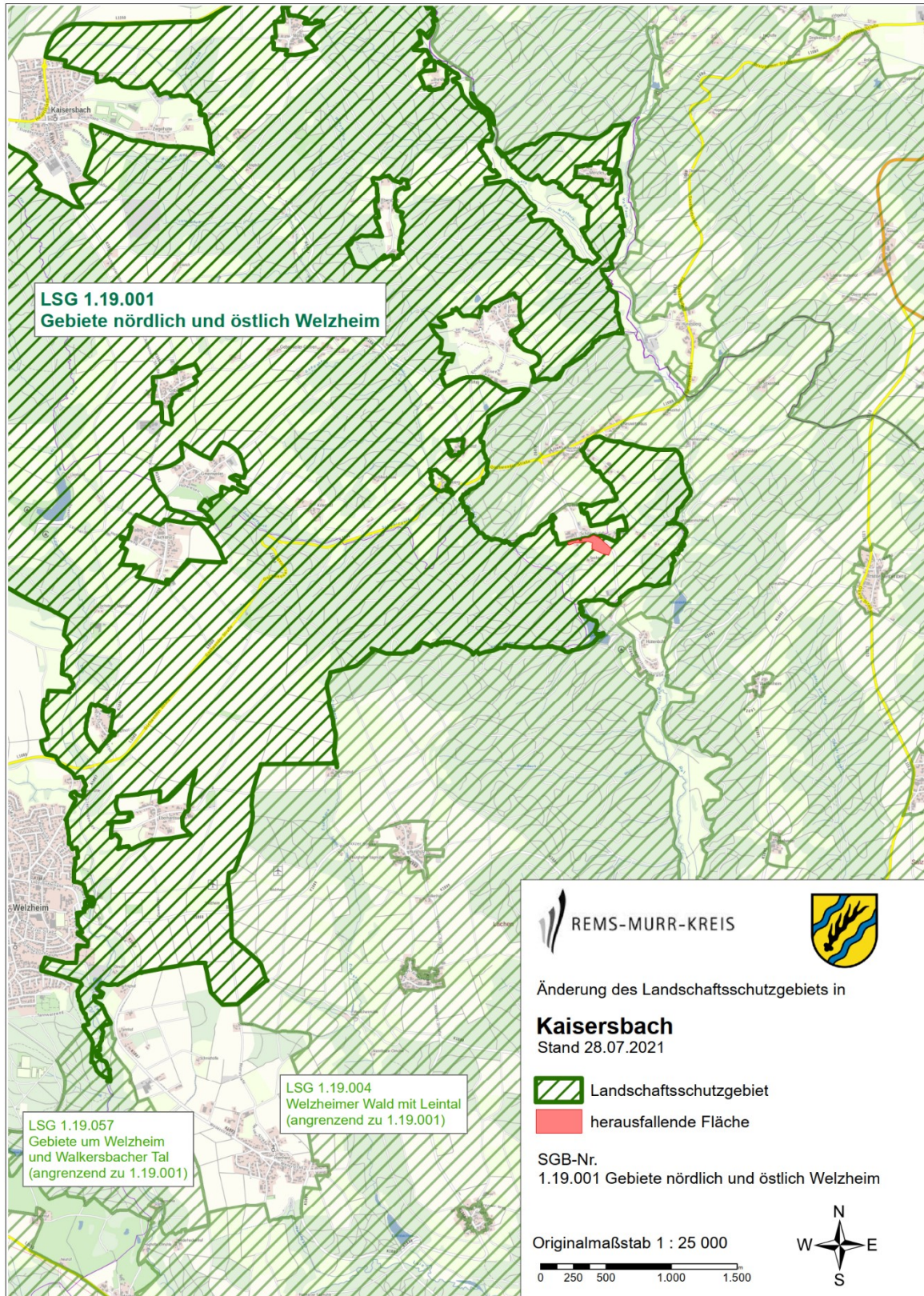


vor. Die Änderung wurde erfolgreich abgeschlossen und ist am 06.07.2022 in Kraft getreten.

Auf den folgenden Karten sind die von der Änderung des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes betroffenen Flächen markiert.



Kartengrundlage: WMS-Server: WMS LGL-BW ALKIS Basis [11](http://owsproxy.lgl-bw.de/owsproxy/ows/WMS_LGL-BW_ALKIS_Basis_Vertrieb?user=ZentrKomp&password=viewerprod&VERSION=1.1.1&REQUEST=GetMap&SERVICE=WMS&Der WMS LGL-BW ALKIS Basis zeigt die Liegenschaftskarte im Maßstabbereich von 1:50 000 bis 1:500. Dargestellt werden auf 2 Layern: - Katastergrundriss (Flurstücke, Gebäude, Bauwerke und Einrichtungen, tatsächliche Nutzung). aktueller Stand des WMS -Dienstes vom 28.07.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL)</a></p>
</div>
<div data-bbox=)



Kartengrundlage: Maps4BW: WMS Service Sub-Layer, WMS Server: [https://owsproxy.lgl-bw.de/owsproxy/ows/WMS\\_Maps4BW?](https://owsproxy.lgl-bw.de/owsproxy/ows/WMS_Maps4BW?)  
 aktueller Stand des WMS -Dienstes vom 28.07.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL)



### 3.3 Bestehende Bebauungspläne/Planungsrecht

Für den Ortsteil Schillinghof liegt eine genehmigte Abrundungs- und Abgrenzungssatzung nach § 34 BauGB für die Teilorte Schillinghof und Birkhof vom 09.02.1996 vor. Diese legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Birkhof/Schillinghof fest.

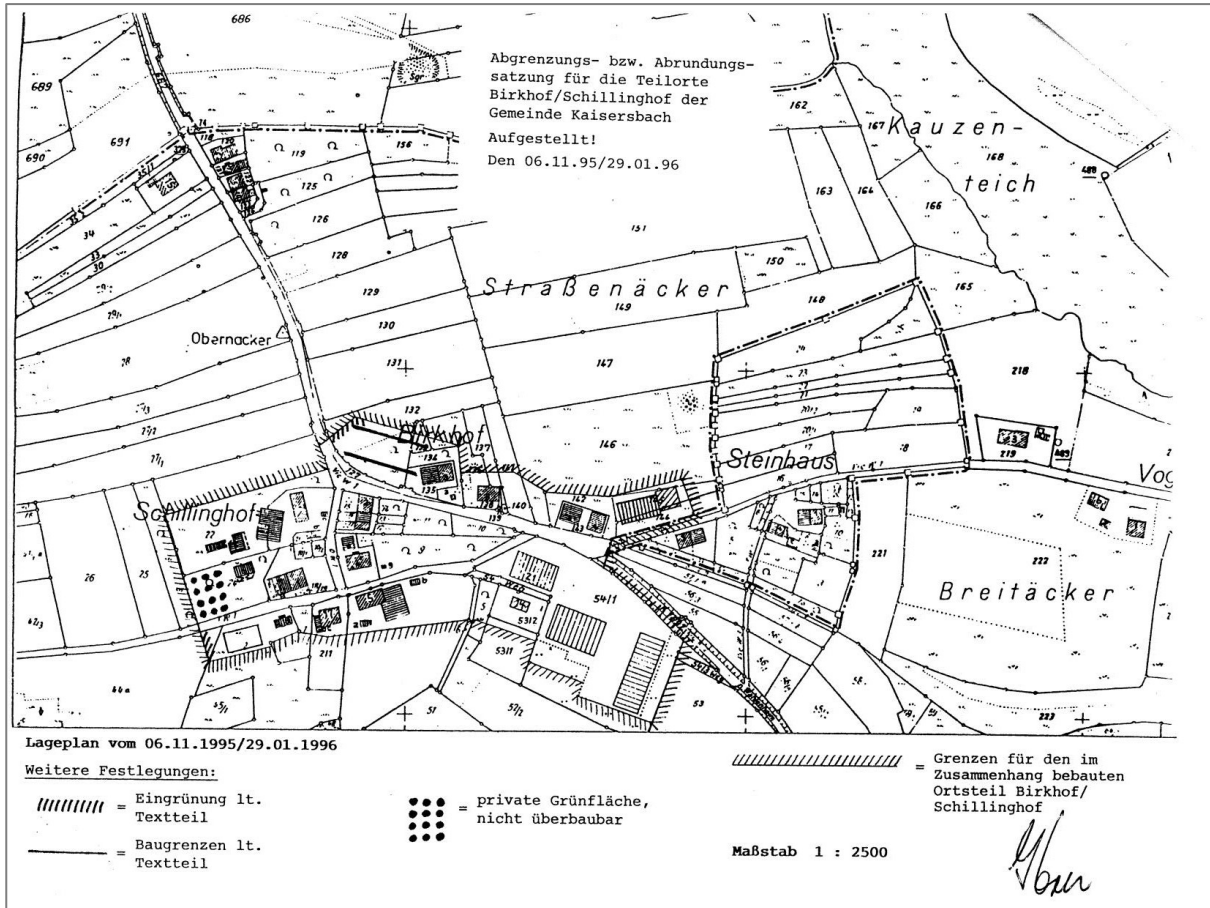


Abbildung 6 Zeichnerischer Teil -Lageplan

### 3.4 Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Erweiterung des Busunternehmens zieht bestehende Gebäude in die Planung ein und reduziert damit die Neuversiegelung. Die Erschließung ist am Standort durch eine zusätzliche Zufahrt von der Kreisstraße gesichert. Es findet ein Ausgleich vor Ort für Eingriffe statt.

## 4 Prüfung alternativer Lösungen

Die Erweiterung des Gewerbebetriebes mit Wohnhaus für einen der Eigentümer mit einer Größe von ca. 0,7 ha am vorhandenen Standort ist einer Umsiedlung, die mit wesentlich höherem Flächenverbrauch an anderer Stelle verbunden wäre, vorzuziehen. Auch die Erschließung der Grundstücke ist mit wesentlich geringerem Flächenverbrauch möglich als z.B. nördlich bzw. nordöstlich der Stauseestraße, die größtenteils zur Gemarkung Alfdorf gehören. Andere alternative Gewerbeflächen im gesamten Gemeindegebiet Kaisersbach sind weder tatsächlich (erschlossen) vorhanden noch als geplante Bauflächen im



Flächennutzungsplan dargestellt. Darüber hinaus ist fast die gesamte Gemarkung Kaisersbach vom Regionalen Grünzug durchgezogen, sodass kaum Flächen vorhanden sind, die außerhalb des Grünzugs liegen.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Grundstücksteilflächen handelt es sich um einen Acker und um Wiesen sowie Fettwiesen, die konventionell bewirtschaftet werden. Hierbei fand bereits ein Flächentausch statt, der die Ackerfläche in den Besitz der Eigentümer des Busunternehmens brachte.

Im Bereich der Erweiterung des Busunternehmens (B-Plangebiet) ist an deren östlicher und südöstlicher Grenze zum Landschaftsschutzgebiet eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dies dient der Einbindung in den Landschaftsraum und bietet Lebensraum (u.a. Gehölzbrüter).

Die Förderung der örtlichen Gewerbebetriebe ist im Interesse der Gemeinde Kaisersbach, aber auch im Interesse des Landes Baden-Württemberg und des Rems-Murr-Kreises. Die Einbindung der Bebauung ist durch die geplante Eingrünung des Ortsrandes gegeben.



## 5 Planerische Konzeption

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Ausgehend von den oben genannten Plankriterien ist ein Misch- und Gewerbegebiet mit einer verdichteten Bebauungsstruktur, wie sie bereits im angrenzenden Mischgebiet vorherrscht, vorgesehen. Die maximalen Gebäudehöhen sowie die Gebäudestellung sind so gewählt, dass sich die geplanten Bauvorhaben, sowohl die Erweiterung des Gewerbebetriebes als auch die Schaffung von Wohnraum für einen der Eigentümer, ideal einfügen.

Zwischen den Gebäuden ergeben sich vielfältige Sichtbeziehungen in den angrenzenden Naturraum. Um den Übergang zwischen Misch- und Gewerbegebiet und Naturraum so harmonisch wie möglich zu gestalten, wurden sowohl entsprechende Abstände zwischen den Gebäudekörpern gewahrt, als auch begrünte Freiflächen einbezogen. Diese sind sowohl als entsiegelte Parkierungsflächen als auch versiegelte Bereiche aufgrund der Waschanlage vor den Betriebsgebäuden geplant, die zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität führen und die Parksituation für die Busse als auch PKW der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen an den Betrieb verbessern soll.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern durch Pflanzgebote einen qualitativ hochwertigen und sanften Übergang zu den angrenzenden Natur- und Landschaftsräumen.

Insgesamt finden sich zwei verschiedene Nutzungsschablonen im Gebiet wieder. Zum einen, eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, Satteldach und Garage im Mischgebiet und zum anderen der Erweiterungsbau der bestehenden Bushalle mit Waschstraße mit Flachdach und einem Vollgeschoss im Gewerbegebiet.

### 5.2 Geplante Erschließung und Verkehr

#### 5.2.1 Fließender Verkehr

Das Gebiet wird über die Stauseestraße erschlossen. Der neue Bauplatz auf dem Grundstück 54/4 ist bereits über diese erschlossen. Eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt soll ergänzend erstellt werden.

#### 5.2.2 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken sind ausreichend Stellplätze für die Gewerbeeinheit vorgesehen. Dies stellt sicher, dass auf den Baugrundstücken selbst ausreichend Stellplätze geschaffen werden. Auch für das Einfamilienhaus ist mit der Festlegung der Garagenfläche eine separate Parkmöglichkeit geschaffen.

#### 5.2.3 Fuß- und Radwegeverbindung

Aktuell befindet sich von Kaisersbach kommend ein Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite der Stauseestraße bis zum Standort des Busunternehmens, der von dort in Richtung Welzheim weitergeführt werden soll.



## 6 Umweltprüfung/ Naturschutz- und Landschaftspflege - Zusammenfassung

### 6.1 Umweltprüfung

Im B-Plangebiet (1,15 ha) soll die vorhandene Situation des Busverkehrs im Umfeld des Firmensitzes geordnet werden. Die bisherige Bushalle und deren Erweiterung werden in einem Gewerbegebiet gefasst, die zugehörigen bestehenden und geplanten Wohn- und Bürogebäude der Firmeninhaber liegen im Mischgebiet. Dabei geht die beplante Fläche im Osten um ca. 50 m und Süden um ca. 28 m über die Grenzen der bestehenden Abrundungs- und Abgrenzungssatzung (1996) für den Weiler Schillinghof hinaus.

Der B-Plan wird im zweistufigen Verfahren erarbeitet. Hiernach sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wurde entsprechend der Planungstiefe und des Erkenntnisstands erstellt.

Der erarbeitete Umweltbericht mit der ergänzenden Stellungnahme vom Oktober 2023 informiert Planungsbeteiligte, beteiligten Behörden und die interessierte Öffentlichkeit über die Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er dient als Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat hinsichtlich der Umweltbelange. Darin werden zu jedem Umweltbelang Aussagen zu Bestand, Planung und den daraus resultierenden Konflikten getroffen. Es werden Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des Eingriffs gegeben. Zusammengefasst ergibt sich:

### 6.2 Bestand / Ausgangssituation

Schillinghof ist ein typischer Weiler im Welzheimer Wald. Auf einer Hochfläche gelegen, welche von baumbestandenen Einschnitten (Schwarze Rot und Finstere Rot und deren wasserzuführende Seitentäler) umgeben ist.

Von den 1,15 ha Gesamtfläche des B-Plangebietes sind ca. 0,52 ha innerhalb der Abgrenzung der Abrundungs- und Abgrenzungssatzung der Ortslage Schillinghof gelegen und mit Wohngebäude, Bushalle, versiegeltem Innenhof sowie eingrünender Vegetation (Zierpflanzungen, Einzelbäume und Sträucher) bestanden. Der B-Plan erstreckt sich im Süden und Osten in den bisherigen Außenbereich, welche teils landwirtschaftlich genutzt wird, teils eingrünende Gehölze über Zierrasen trägt und als unbefestigte Lager- und Parkplatzfläche genutzt wird.

Das Gebiet wurde auf Brutvögel, Reptilien, Tagfalter / Heuschrecken und Fledermäuse untersucht. Es wurden keine Reptilien und keine artenschutzrechtlich relevanten bzw. weitere wertgebende Tagfalter oder Heuschrecken nachgewiesen. Insgesamt wurden im B-Plangebiet und in den umliegenden Gewannen 9 Fledermausarten nachgewiesen, die das Gebiet hauptsächlich als Jagdgebiet überfliegen. Es wurden mehrere Quartierverdachtsfälle überprüft. An der Westfassade des Wohn-/Bürogebäudes des Busunternehmens wurde ein Zwergfledermausquartier mit 136 Individuen festgestellt und ist dem Eigentümer bereits langjährig bekannt. Weitere Quartierverdachtsfälle oder -nachweise wurden nicht ermittelt.





Geobasisdaten: DOP10- Stand 09.01.2017 © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lgl.bwl.de)

**Biotoptypen**

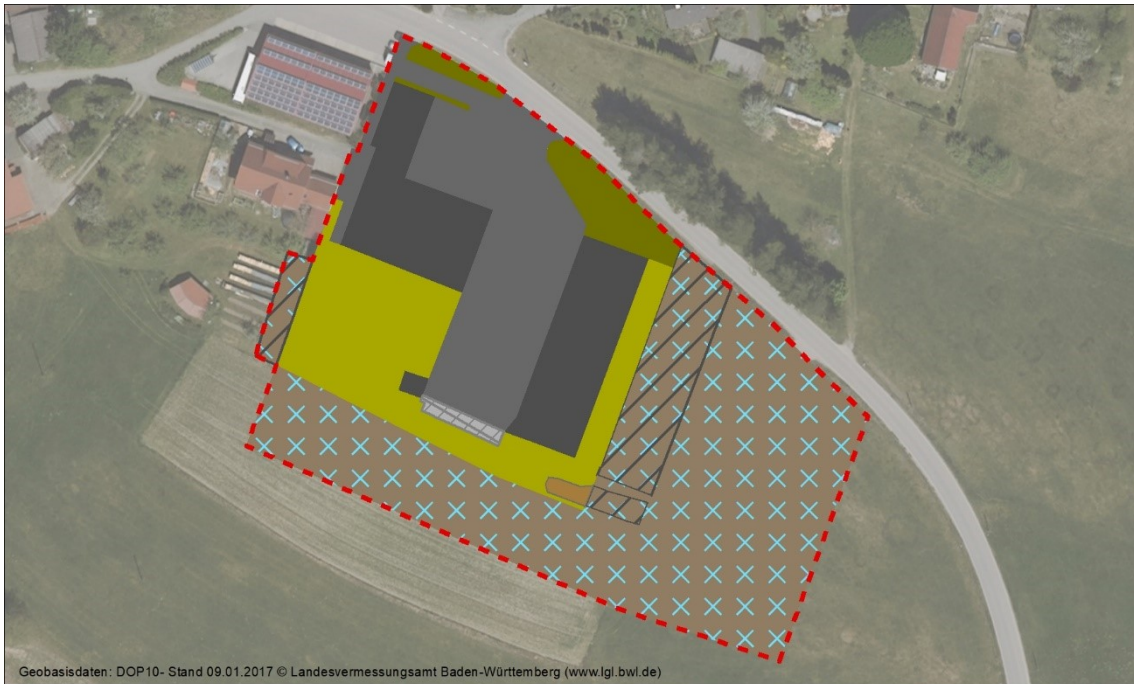
-  33.41, Fettwiese mittlerer Standorte
-  33.80, Zierrasen
-  37.11, Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
-  44.12, Zierstrauchanpflanzung
-  60.10, Gebäude / Gartenhaus
-  60.21, völlig versiegelte Fläche
-  60.22, gepflasterter Parkplatz
-  60.24, unbefestigter Busparkplatz
-  60.41, unbefestigte Lagerfläche
-  60.50, Rabatte
-  60.62, Ziergarten
-  Bestand Einzelbäume

**Sonstiges**









-  Plangebiet



Abbildung 7 Erfassung Biotoptypen nach LUBW-Schlüssel, GÖG, Stand Oktober 2021.



**Boden**

-  Braunerde, z.T. podsolig, aus Fließerde auf Sandstein verdichtet
-  Braunerde, z.T. podsolig, aus Fließerde auf Sandstein
-  Gebäude
-  anthropogen überprägt
-  anthropogen überprägt flachgründig
-  anthropogen überprägt verdichtet
-  asphaltierte Fläche
-  gepflasterter Parkplatz

**Sonstiges**

-  Plangebiet



Abbildung 8 Erfassung Boden, GÖG, Stand Oktober 2021.

Naturschutzfachlich sind die eingrünenden Gehölze hochwertig und haben Bedeutung als Lebensraum für ubiquitäre, aufgrund der Siedlungsnähe störungsunempfindliche Tierarten. Die Gehölze haben keinen Feldheckencharakter oder anderweitigen kulturhistorischen Ursprung, sondern sind offensichtlich zum Zwecke der Eingrünung des Betriebsgeländes gepflanzt worden. Die Wiese des mittleren Grünlandes hat eine mittlere Bedeutung, alle weiteren vorgefundenen Biotoptypen haben eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Die Vorhabenfläche beinhaltet keine Kernflächen, Kernräume oder Suchräume für den landesweiten Biotopverbund 2020. Es verlaufen auch keine Korridore des Generalwildwegeplanes durch oder im Umkreis von 1 km am Gebiet vorbei. Die neu seitens der LUBW zur Verfügung gestellten Daten zu den Gewässerlandschaften (Teil des Landesweiten Biotopverbundes) weisen auf grundwasserbeeinflusste Gegebenheiten in über 100 m Entfernung in östlicher Richtung (Gewann Schillingholz) hin. Auswirkungen des Vorhabens in diese Richtung sind nicht erkennbar.



### 6.3 Wirkfaktoren:

#### Bauphase:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, ggf. Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Verschmutzung von Zufahrtsstraßen, Leitungsverlegungen,
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden, Bodenverdichtung,
- Gefahr von Havarien, Unfällen
- temporärer Verlust Lebensraum (eingrünende Gehölze)

#### Betriebsphase:

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude, Waschanlage,
- Nutzungsumwandlung, Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, Schaffung von Wohnraum/ Gewerbefläche
- Verstärkte Nutzung der Betriebsflächen (Schall, Licht, Schadstoffemissionen)
- Reduzierung Busparken innerhalb des Ortes im Umfeld des Betriebes, da die Busse dann innerhalb der Betriebsfläche untergebracht werden können

### 6.4 Übersicht Umweltfachliche Maßnahmen

#### Vermeidung / Minderung, insbesondere:

- Artenschutzmaßnahmen (Gehölzrodungen nur im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar; Beleuchtung insekten- und fledermausfreundlich, 2 Nisthilfen für Stare und 2 Koloniekästen für Sperlinge) ,
- Pflanzbindung / Pflanzgebot von einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzlisten zur Wiedereingrünung des Geländes, gärtnerische Gestaltung nicht bebaubarer Flächen,
- fachgerechte Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden (Bodenschutzkonzept)
- Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung,
- Niederschlagsmanagement,
- Herstellung von öffentlichen und privaten Stellplätzen sowie privaten Wohn- und Zugangswegen mit wasserdurchlässigem Belag,

#### Kompensation (extern gelegen):

- extern gelegener Wiederauftrag von Oberboden zur Bodenverbesserung

### 6.5 Auswirkungen des Vorhabens

Insgesamt bleibt zu dem **Schutzgut Arten und Biotope** zu konstatieren, dass bauzeitlich die bestehenden Gehölze mit der vorrangigen Funktion der Eingrünung entfernt werden, jedoch neu gepflanzt werden und zukünftig die Funktion der Eingrünung wieder übernehmen werden. Artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden entwickelt und können wirkungsvoll artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verhindern. Dauerhaft wird Acker (ca. 0,16 ha) und mittlere Grünlandfläche (ca. 0,33 ha) verschwinden und zu Betriebsfläche des Busunternehmens umgenutzt werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Vorgaben des **Landesweiten Biotopverbundes** sind nicht erkennbar.



Das Vorhaben wird lokale Auswirkungen auf den **Boden** haben, die jedoch - soweit technisch und planerisch möglich - minimiert und vermindert werden.

Der nachhaltige Umgang mit **Niederschlagswasser** ist planerisch möglich und wird mit dem Ziel, weder Kläranlage noch Vorfluter mit Abflussspitzen zu überlasten, Gegenstand des B-Planverfahrens sein (z.B. Brauchwassernutzung, Retention, Versickerung, Retention, Prüfung der Kapazität der aktuellen Regenwasserabführung). Detaillierte Aussagen und Planungen liegen hierzu noch nicht vor.

Kleinräumige **klimatische Auswirkungen** durch die Erhöhung der teil- und vollversiegelten Fläche können durch Maßnahmen vermindert werden (Niederschlagsmanagement mit Retention / Versickerung Niederschlagswasser angrenzend, Wiederherstellung Eingrünung mit Gehölzen). Eine Installation von Photovoltaiknutzung (gemäß § 8a Klimagesetz des Landes BW ab 01.01.2022) begünstigt durch Erzeugung erneuerbarer Energien die Klimabilanz des ansässigen Betriebes.

Aufgrund der Ortsrandlage wird die Erweiterung der Bushalle baubedingt Auswirkungen auf das **Ortserscheinungsbild** haben, welche jedoch mit Neupflanzung einer eingrünenden Baumhecke wieder ausgeglichen werden können. Die Erweiterung der Bushalle greift die bestehende Bushalle auf und erweitert diese in Richtung Osten um ca. 35 m (STALBER PROJEKTBAU 2020). Die Unterbringung der Busflotte in der Bushalle wirkt sich optisch sicher positiv auf die aktuell z.T. überfüllte Parkierungssituation aus. Da die Erweiterung keine Erhöhung des Gebäudes bedeutet, wird sich in der Fernwirkung keine erheblich nachteilige Auswirkung ergeben. Durch die Erweiterung sind keine Rad- oder Wanderwege und auch keine Feldwege betroffen, die für Naherholung Bedeutung haben könnten. Die vorgesehene Wiedereingrünung wurde bereits genannt.

Der vorliegende Umweltbericht informiert Planungsbeteiligte, beteiligten Behörden und die interessierte Öffentlichkeit über die Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er dient als Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat hinsichtlich der Umweltbelange. Darin werden zu jedem Umweltbelang Aussagen zu Bestand, Planung und den daraus resultierenden Konflikten getroffen. Es werden Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des Eingriffs gegeben.

Vermeidung / Minderung (siehe auch Kapitel 2.10). insbesondere:

- Artenschutzmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Nisthilfen),
- Pflanzbindung (Erhalt Einzelbäume) / Pflanzgebot, gärtnerische Gestaltung,
- Verwendung umwelt- & tierfreundlicher Beleuchtung, Vermeidung Kleintierfallen
- Niederschlagsmanagement,
- Allgemeiner Bodenschutz, fachgerechte Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden, Bodenmanagement

Kompensation (extern gelegen, siehe Kapitel 3.3):

- extern gelegener Wiederauftrag von Oberboden zur Bodenverbesserung
- Entwicklung Magerwiese angrenzend an B-Plangebiet
- Entwicklung Magerwiese, Gewinn Hof und Kauzenäcker, Alfdorf

Die Beeinträchtigungsintensität wird zum derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand wie folgt eingestuft (vgl. nachstehende Tabelle). In dieser Bewertung berücksichtigt sind die



empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus Kapitel 2.10 sowie die o.g. und in Kapitel 3.3 beschriebenen extern gelegenen Maßnahmen.

Die Betrachtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanz erfolgte nach Ökokonto-VO des Landes BW. Unter Einbeziehung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist die Bilanz ausgeglichen.

<b>Umweltbelang</b>	<b>Einschätzung Eingriffserheblichkeit</b> unter Einbeziehung planinterner, festgesetzter Maßnahmen und gesicherten extern gelegenen Maßnahmen	<b>Weitere Maßnahmen erforderlich</b> (zumeist extern gelegen)
<b>Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung</b>	nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
<b>Fläche</b>	Geringe Beeinträchtigung (Effizienz durch Nutzung vorhandener Gebäude)	nein
<b>Boden</b>	Hohe Beeinträchtigung durch Bodenschutzkonzept und Bodenverbesserungsmaßnahme wird Eingriff auf ein techn. mögliches Maß reduziert, dennoch verbleiben nachteilige Auswirkungen	Vertragliche Sicherung der Bodenverbesserungsmaßnahmen
<b>Wasser</b>	Geringe Beeinträchtigung, durch Konzept der Brachwassernutzung und Versickerung keine erheblichen verbleibenden Auswirkungen	nein
<b>Tiere</b>	Geringe - mittlere Beeinträchtigung, vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (Nisthilfen), angepasste Beleuchtung	nein
<b>Pflanzen/ Biotope</b>	Mittlere Betroffenheit, (Wiedereingrünung mit gebietsheimischen Gehölzen)	Sicherung externe Ausgleichsmaßnahmen
<b>Biologische Vielfalt</b>	Geringe - mittlere Beeinträchtigung, (Wiedereingrünung, artenschutzmaßnahmen)	nein
<b>Klima/Luft und Klimawandel</b>	Geringe - mittlere Beeinträchtigung, (Wiederherstellung Eingrünung mit Gehölzen, Photovoltaik) keine erhebliche verbleibende Auswirkung	nein
<b>Landschaft</b>	Mittlere Beeinträchtigung, mit Wiederherstellung Eingrünung keine erhebliche verbleibende Auswirkung	nein
<b>Kulturelles Erbe</b> (Kulturgüter und sonstige Sachgüter)	Aktuell keine Betroffenheit erkennbar	nein
<b>Wechselwirkungen</b>	Keine Beeinträchtigungen	nein



## 6.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Die Bilanzierung bzw. verbal-argumentative Darstellung der Eingriffe erfolgt zunächst für jeden Umweltbelang nach Naturschutzrecht getrennt und wird anschließend in einer Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Die Betrachtung zur Eingriffs- Ausgleichsbilanz erfolgt nach ÖKVO des Landes BW. Unter Beachtung der o.g. Maßnahmen und dem Planungsstand kann ein Defizit von - 71.979 ÖP angezeigt werden. Abzüglich der durch die drei Ausgleichsmaßnahmen: Bodenverbesserung durch Bodenauftrag, Entwicklung Magerwiesen angrenzend an B-Plangebiet und Entwicklung Magerwiese auf Flurstück 684, Gmd. Alfdorf, Hof und Kauzenacker können + 72.151 ÖP generiert werden, wodurch der Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.

## Ergänzende Stellungnahme Umweltbericht



Abbildung 9 kartographische Darstellung aus dem Bebauungsplan Schillinghof südlich der Stauseestraße (unmaßstäblich) Stand Satzungsbeschluss 11.10.2022





**BEGRÜNDUNG:** Bei einheimischen Laubbäumen, so auch bei denen der Pflanz-liste, ist eine entsprechende Entwicklungszeit einzuplanen, bis die Kronen großkronig ausgebildet sind und den im Plan verzeichneten zukünftigen Durchmesser erreicht haben. Um bereits früher eine wirkungsvolle Eingrünung auch oberhalb der Strauchschicht zu erhalten, wird ein engerer Pflanzabstand vorgesehen. Eine nicht vollständige Entwicklung der Bäume im Alter ist nicht anzunehmen. Zum Vergleich: Die Bestandsbäume (2021) um die bestehende Bushalle haben schwankende Ab-stände von 2,4 m – 6 m, zumeist 3,5 m, und es handelt sich um große Bäume unterschiedlicher Arten.

Ein Pflanzabstand von 8 m liegt noch immer darüber und lässt den gepflanzten Bäumen genügend Raum sich frei zu entwickeln. Eine Pflanzung unterschiedlicher Arten (siehe Pflanzliste Umweltbericht 2022) in nicht immer ganz regelmäßigen Abständen bei der Umsetzung wäre zu begrüßen, da es ein starres Pflanzraster auflockert (weniger Alleewirkung einer Gewerbeeingrünung, sondern eher Baumheckenwirkung in freier Landschaft).

### **Auswirkungen auf Bewertung im Umweltbericht**

Für die Umweltbelange Fläche und Mensch / menschliche Gesundheit ändert sich die Bewertung im Umweltbericht Stand Oktober 2022 nicht. Gleiches gilt für die Umweltbelange Wasser, Boden und Klima / Luft, da sich die Flächennutzungen nur gering verschieben. Die Ver- und Entsorgung ist im Planungsverlauf vorangeschritten, es konnten nun im neuen Entwurf Standorte festgelegt werden. Hinsichtlich den Schutzgütern Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (Kultur- und Sachgüter) liegen auch weiterhin keine Betroffenheiten vor.

Für das Landschaftsbild ist es wichtig, dass die eingrünende Hecke vom Grundsatz her erhalten bleibt. Die Verschmälerung der Hecke im Nordosten ist in der verkehrlichen Abwicklung begründet. Die Bushalle wird in Straßennähe sichtbar sein. Zur Minderung der Wirkung auf das Landschaftsbild, wurde die Eingrünung mit der Baumhecke im weiteren südlichen Verlauf verdichtet, um den Eingrünungseffekt dort schneller zu erreichen.

Für das Schutzgut Pflanzen / Biotope gibt es Verschiebungen in den Flächengrößen der zukünftigen Nutzungen. Vom Grundsatz her, bleiben jedoch die Art und Wertigkeit der zukünftigen Biotoptypen und ihre Anordnung und damit die zukünftige Einbindung in den vorhandenen Lebensraum bestehen. Dies bedeutet, dass es bei mittleren Auswirkungen bleibt, die nur durch extern gelegene Maßnahmen vollständig kompensiert werden können. Für die Eingriffsregelung (nach § 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG) wird die Bilanzierung der Biotoptypen aktualisiert (siehe Kapitel 3.1.).

Die Bewertung der Fauna bleibt weiterhin unverändert, die notwendigen Maßnahmen hinsichtlich Nisthilfen wurden bereits umgesetzt.

### **Fazit**

Insgesamt ist festzuhalten, dass die oben genannten Veränderungen in der geplanten Flächennutzung nicht großflächig und nicht erheblich im Sinne der Umweltprüfung sind. Durch die zusätzliche Pflanzung von Bäumen können Auswirkungen vermindert und im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.





## Aktualisierung Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Als unvermeidbare dauerhafte Beeinträchtigungen verbleiben weiterhin die Bodenversiegelung und die Änderung der Nutzung / Biotoptypen. Die Verschiebung in den Flächennutzungen betreffen vor allem die Biotoptypen, weshalb diese für den Planungsstand Oktober 2023 nochmals bilanziert werden.

Der Bilanzierung liegt wie bisher die Ökokontoverordnung (ÖKVO) zugrunde.

Aufgrund der flächigen Verschiebungen wurde die Bilanzierung für die Biotoptypen aktualisiert. Für die weiteren Schutzgüter wird die bisherige Bilanzierung wie im Umweltbericht Oktober 2022 belassen. Ebenso gehen die geplanten externen und teilweise bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen unverändert in die Bilanzierung ein.

## Aktualisierung für Pflanzen / Biotope





### Planung Biotoptypen




Umweltbericht zum B-Plan "Schillinghof - Südlich Stauseestraße"

0 5 10 20 30 m



#### Biotoptypen Planung

-  60.10 von Bauwerken bestanden Fläche (Bushalle, Büro, Wohnhäuser, Garagen)
-  60.21 MI und GE-Fläche (z.B. Hoffläche), versiegelt
-  60.22 Stellplätze, teilversiegelt
-  60.40 Ver- und Entsorgungsfläche
-  60.50 Kleine Grünfläche, Verkehrsgrün
-  60.60 Garten
-  41.22 eingrünende Feldhecke (mit Einzelbäumen)

 Pflanzbindung (Erhalt bestehender Bäume)

 Pflanzgebot (Bäume geplant)

#### Weitere Informationen

-  B-Plan Geltungsbereich
-  mögliche Ausgleichsflächen, extern zu B-Plan gelegen



**GÖG**  
 GRUPPE FÜR  
 ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

Geobasisdaten: ALKIS (WMS LGL-BW • ALKIS Basis.lyr), Luftbild (WMS LGL-BW • ATKIS Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm Bodenauflösung.lyr), Stand Oktober 2023 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW (www.lgl.bwl.de)

Abbildung 11 Biotoptypen Planung. Stand B-Plan 17. Oktober 2023.



### Aktualisierung der Zusammenfassung Eingriffsbilanz B-Plangebiet

Unter der Annahme der Maßnahmen im Umweltbericht Stand Oktober 2022 und der hier zu Grunde liegenden Aktualisierung der Planung ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Naturgut / Schutzgut	Bilanz
Biototypen	- 40.112 Ökopunkte
Boden	- 31.788 Ökopunkte
Wasser	kein Wertstufenverlust, Reduzierung Trinkwasserverbrauch durch Brauchwassernutzung
Klima / Luft	Abwertung um eine halbe Wertstufe, jedoch Installation Photovoltaik (Erhöhung Erzeugung und Nutzung erneuerbare Energien)
Landschaftsbild / Erholung	Abwertung um eine halbe Wertstufe, jedoch volle Wiedereingrünung langfristig gegeben
<b>Gesamtsumme / Kompensationsdefizit nach ÖKVO BW</b>	<b>- 71.900 Ökopunkte</b>

Zusammenfassung Eingriffsbilanz für den B-Plan Schillinghof - Südlich der Stauseestraße, Planungsstand Oktober 2023

### Bilanzierung Eingriffsdefizit B-Plangebiet und externe Ausgleichsmaßnahmen

	Bestand [Ökopunkte]	Planung [Ökopunkte]	Bilanz [Ökopunkte]
<b>B-Plangebiet</b>			
Biotope	91.448	51.336	- 40.112
Boden	52.598	20.810	- 31.788
<b>Summe B-Plangebiet</b>			<b>- 71.900</b>
<b>Ausgleichsmaßnahme 1</b>			
Bodenverbesserung durch Bodenauftrag	4 ÖP/ m <sup>2</sup> Bodenauftragsfläche		+ 14.000
<b>Ausgleichsmaßnahme 2</b>			
Entwicklung Magerwiese angrenzend an B-Plangebiet	58.352	101.598	+ 43.246
<b>Ausgleichsmaßnahme 3</b>			
Entwicklung Magerwiese auf Flurstück 684, Gmd. Alfdorf, Hof und Kauzenacker	47.696	62.601	+ 14.905
<b>Gesamtsumme Planungsstand Entwurf Juli 2022</b>			<b>+ 251 ausgeglichen</b>

Damit ist die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, bilanziert nach ÖKVO des Landes Baden-Württemberg, ausgeglichen.



## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2005 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim stellt für die im Geltungsbereich liegenden Flächen landwirtschaftliche Fläche dar. Im Zuge des Bebauungsplans wird die bestehende Mischgebietsfläche (MI) im Rahmen eines Parallelverfahrens nach Südosten um eine Misch-, als auch Gewerbegebietsfläche erweitert

### 7.2 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Planungsziel am Standort geeignete Möglichkeiten zur Erweiterung des ansässigen Busunternehmens zu schaffen, wird das Areal entsprechend § 6 und 8 BauNVO als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO), da diese für das dortige Gebiet nicht verträglich sind. So würden Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt. Innerhalb des Gewerbegebiets werden auch die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung der Tankstelle ausgeschlossen.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ von 0,6 bzw. 0,8 ermöglicht in Abhängigkeit der Grundstücksgröße eine angemessene bauliche Nutzung des Grundstücks, dies entspricht der Obergrenze für ein Misch- bzw. Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Gebäudehöhen der Neubauten sowie die Dachneigungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die möglichen Neubauten im Gewerbegebiet werden mit einer Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 9,7 m über der festgesetzten Bezugshöhe (EFH) festgesetzt. Hierdurch ist ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsbebauung sowie die Schaffung von dringend benötigten Bauflächen gewährleistet. Dasselbe gilt auch für die geplante Wohnnutzung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m, ab der EFH ab oberem Geländeniveau von 478,75 m.ü.N. im MI 2 und einer Dachneigung von 25-35 ° im Mischgebiet.



Foto 1: Südlicher Teil des Bestands



Foto 2: Bestandsbebauung



#### 7.4 Bauweise, überbaubare Grundstückflächen, Stellung baulicher Anlagen

Für das geplante Misch- und Gewerbegebiet werden nur Einzelhäuser festgesetzt. Es ergibt sich dadurch eine offene Bauweise. Die Baufelder sind jeweils durch eine Baugrenze festgelegt.

Die Errichtung von Zisternen dient dem sparsamen Umgang mit Wasser, da dieses sowohl für die Haushaltsanschlüsse, die Waschanlage, als auch die Bewässerung der privaten Grünflächen eingesetzt werden können. Darüber hinaus wird bei Starkregenereignissen, die in der Vergangenheit immer öfter vorkamen, die Kanalisation der Gemeinde entlastet.

#### 7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze für die Neubauten werden auf den Baugrundstücken selbst erfolgen. Eine Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig. Der Abstand zwischen Garagen und Carports und der Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

#### 7.6 Flächensparsame Erweiterung

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Ziel in flächensparender Bauweise zusätzlichen Gewerbe- als auch Wohneinheiten zu schaffen. Durch eine kompakte und verdichtete Bauweise kann die Fläche optimal genutzt und Ressourcen geschont werden. Die Gemeinde folgt dem Grundsatz nach § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

#### 7.7 Prüfung der Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

#### 7.8 Erdmassenausgleich

Im Plangebiet wird ein Erdmassenausgleich angestrebt. Das Konzept zum Erdmassenausgleich wird rechtzeitig nach der Ausführungsplanung der Erschließungsplanung der unteren Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

#### 7.9 Bodenschutz

Zum Schutz und zur Wiederverwertung kulturfähigen Bodens wird ein Bodenmanagement durchgeführt. Nach Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 ha natürlichen Boden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§2 Abs.3 LBodSchAG). Die Vorgaben des Bodenschutzkonzeptes zielen darauf ab, kulturfähiger Boden fachgerecht aufzunehmen und an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet fachgerecht zur Bodenverbesserung auf ackerbaulich genutzten aufwertungswürdigen Böden aufzubringen. Oberboden, der nicht zur Bodenverbesserung eingesetzt werden kann, ist fachgerecht zwischenzulagern und später zur



Oberbodenandeckung im B-Plangebiet zu verwenden. Der Bodenab- und -auftrag ist von einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) zu begleiten.

Grundsätzliche Vorgaben sind: Die Baustelleneinrichtung ist auf möglichst kleinen Raum zu begrenzen, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb der Bauflächen zu vermeiden. Der kulturfähige Oberboden ist zwischenzulagern und wiederzuverwerten. Unterschiedliche Bodenschichten sind immer getrennt ausbauen, zu lagern und sortenrein wieder einzubauen. Zur Minimierung von Bodenverdichtung darf ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneter Witterung und trockenen oder tiefgründig gefrorenen Bodenverhältnissen erfolgen. Zur Minimierung von Bodenverdichtung können z.B. erschütterungsgedämpfter Baumaschinen oder Baggermatratzen eingesetzt werden/ ist notwendig. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der verdichtete Boden tiefgründig zu lockern.

#### 7.10 Schutz von Natur und Landschaft

Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollte durch den Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen (z.B. bei Lichtschächten) reduziert werden.

Die Umsetzung der gesetzlichen Forderung einer insektenfreundlichen Beleuchtung nach § 21 NatSchG (seit Änderung durch Gesetz vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651) (Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes) mit detaillierteren Angaben zur Umsetzung aus fachlich aktuellem Wissensstand ist notwendig.



## 8 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1 Dachform, -neigung und -farbe

Die Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und -farbe verfolgen das städtebauliche Ziel, die neue Bebauung in die bestehende Siedlungsumgebung zu integrieren und ein einheitliches Siedlungsbild sicherzustellen.

### 8.2 Äußere Gestaltung des Gebäudes, Begrünung

Die Regelungen zu Dachaufbauten dienen der Unterstützung der vermehrten Nutzung regenerativer Energien. Ihre Ausprägung soll sich dabei jedoch nicht negativ auf das Ortsbild auswirken, sondern an die Dachform anpassen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung beabsichtigen die Vermeidung von Blendwirkungen und die Einfügung des Plangebietes in die Eigenart des Ortes und schließen damit grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien aus. Fassadenbegrünungen werden zugelassen.

Die gärtnerische Gestaltung trägt zur Einbindung in den dörflichen Charakter der Ortslage bei. Im Übergang zur freien Landschaft ist auf die Verwendung gebietsheimischen Saatgutes bzw. Gehölze zu achten. Gehölze tragen zur Luftreinhaltung und zum Temperatenausgleich bei. Größere Gehölze bieten Lebensraum für Zweigbrüter, alte Einzelbäume u.U. für Höhlenbrüter. Die Versickerung von Niederschlag an dieser Stelle kommt dem natürlichen Wasserkreislauf und auf der eingrünenden Feldhecke zugute.

### 8.3 Einfriedungen

Die Regelungen zur Einfriedung Art und Höhe so festgesetzt, dass dem Bedürfnis der Bewohner nach Privatsphäre in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden kann. Gleichzeitig soll dabei der Charakter der bestehenden Siedlung nicht wesentlich gestört werden.

### 8.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter können sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter abgeschildert und eingegrünt werden müssen, damit sie nicht negativ in Erscheinung treten.

### 8.5 Stellplatzverpflichtung

Die Maßgaben zur Stellplatzverpflichtung dienen dazu, den Bedarf an Stellplätzen auf dem privaten Grundstück zu erfüllen, um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

### 8.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Ziel der Festsetzung, nach der Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu 1,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig sind, ist es, unverhältnismäßiger Aufschüttungen zu verhindern.



#### 8.7 Außenantennen, Freileitungen

Aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungsleitungen nicht zulässig. Satellitenempfangsanlagen und Außenantennen sind in geringem Umfang zulässig, wenn sie sich in ihrer Farbgestaltung an die Dachfarbe anpassen.

#### 8.8 Oberflächenwasser

Die Festsetzungen zum Umgang mit Oberflächenwasser dienen der nachhaltigen Verwendung des Regenwassers, sowie zur Entlastung der kommunalen Kanalisation.

## 9 Planverwirklichung

Der Bebauungsplan wird als Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof – Südlich der Staaseestraße“ aufgestellt.

Die im Rahmen des Bebauungsplans anfallenden Kosten für Gutachten, Erschließung und externer Kosten (z.B. Gutachten, etc.) werden durch die Eigentümer des Busunternehmens übernommen. Der Gemeinde Kaisersbach entstehen keine Kosten.

## 10 Gutachterliche Grundlagen der Planung

#### 10.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Erstellt am 14.02.2020 von Zeeb & Partner

Hörvelsinger Weg 6

89081 Ulm

#### 10.2. Umweltbericht

Stand 10. Oktober 2022, Ergänzung vom Oktober 2023 von GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH

Dreifelderstraße 28

70599 Stuttgart

Stuttgart, den 17.10.2023

Reschl Stadtentwicklung Stuttgart